

უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაცია, ფორმალური და ფაქტობრივი
ხარვეზები

მარიამ ქავთარაძე

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის
სამართლის სკოლის ფაკულტეტზე სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად*

კერძო ბიზნეს სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: დავით ელისაბედაშვილი, სამართლის დოქტორანტი



ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2021

განაცხადი

როგორც წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან/და დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

მარიამ ქავთარაძე

05.07.2021

აბსტრაქტი

გამომდინარე იქედან, რომ სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს მის აღსრულებასაც, საინტერესო რა მექანიზმები არსებობს სახელმწიფოში და რა ხარვეზებს ვაწყდებით პრაქტიკული თვალსაზრისით.

წინამდებარე ნაშრომში მოკლედ შევეხებით აღსრულების იმ საკვანძო მოქმედებებს, რომელთა განხორციელება სავალდებულოა და მიმოვიხილავთ სხვადასხვა ავტორების მიერ გამოთქმული მსჯელობებს, ვარაუდებს უძრავი ქონების იძლეებით რეალიზაციასთან დაკავშირებით. ასევე მოხმობილია სასამართლოს მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები და ვიმსჯელებთ ისეთ საკითხებზე, რომლებიც პრობლემატურია დღეს არსებული სააღსრულებო სისტემისათვის.

კვლევის მიზანია გამოიკვეთოს ის საკანონმდებლო ხარვეზები, რომლებიც აფერხებს სამართლიანი სასამართლოს უფლებას და ხელს უშლის კრედიტორს დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა სახელმწიფოს ხელთ არსებული ინსტიტუტის - აღსრულების ეროვნული ბიუროს მეშვეობით.

ნაშრომში ასევე შევხვდებით სხვადასხვა ქვეყნის რეგულაციებს კონკრეტულ საკითხებთან მიმართებით და ვიმსჯელებთ თუ რა შეიძლება იყოს ამა თუ იმ ხარვეზის მოგვარების გზა. გავამახვილებთ ყურადღებას იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესთან დაკავშირებით და შევეხებით ისეთ პრობლემატურ საკითხებს, როგორცაა გარდამავალი უფლებები და იძულებითი აუქციონის შედეგად ამონაგები თანხის განაწილება.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: უძრავი ქონების რეალიზაცია, სააღსრულებო წარმოება, აღსრულების ეროვნული ბიურო, აუქციონი

Abstract

Considering that the right to a fair trial implies its enforcement as well, it is interesting to see what mechanisms exist in the state and what shortcomings we face in practical terms.

In this article, we will briefly touch on the key enforcement actions that are mandatory to be implemented and review the arguments expressed by various authors, assumptions about the forced sale of real estate. Important court resolutions are also summoned and we will discuss issues that are problematic for the current enforcement system.

The purpose of the study is to identify the legislative gaps that impede the right to a fair trial and prevent the creditor from meeting its claim through the state-owned institution – the National Bureau of Enforcement.

In this article we will also meet the regulations of different countries regarding specific issues and discuss what might be the way to find a solution to this or that shortcoming. We will focus on the rules of compulsory auctions and refer to problematic issues such as transitional rights and the distribution of funds

Keywords: Real Estate Realization, Enforcement Proceedings, National Bureau of Enforcement, Auction